

نظام الطرق والمباني

٥١٣٦٠

نظام الطرق والمباني (*)

ينشر فيما يلي نص نظام الطرق والمباني :

(١) يسمى هذا النظام (نظام الطرق والمباني) .

(٢) تكون للألفاظ الواردة في هذا النظام المدلولات الآتية :

- أ - يقصد بكلمة سلطة المباني أنا وردت في هذا النظام برأسة أمانة العاصمة والبلديات ومهندسيها وأعضاء الهيئات المخول لها بموجب نظام البلديات مباشرة كل أو بعض السلطات والواجبات المنوطة لسلطة المباني بموجب هذا النظام .
- ب - يقصد بعبارة (أرض مبان) جميع الأراضي المقررة لذلك بموجب نصوص المادة (٦) من هذا النظام .
- ج - تشمل لفظة (معمل) كل مكان مطلق أو مكتشف تستغل فيه آلة تسير بالكهرباء أو البخار أو بأية قوة ميكانيكية لعمل أي منتج أو أي صناعة .
- د - يقصد بجملة (منطقة سكن أهالي) كل المناطق المختصة لذلك بموجب نص الفقرة (د) من المادة (٦) من هذا النظام .
- هـ - يقصد بجملة (أرض قضاء) جميع الأراضي الخالية الغير مسورة والغير مأهولة منطقة البلدة .
- و - يقصد بكلمة (القانون) نظام الطرق والمباني .
- ز - يقصد بكلمة (الطرق) جميع الشوارع والطرق العامة والخاصة والميادين والأرصعة الواقعة ضمن حدود البلدية .
- ح - يقصد بلفظ (البناء) كل انشاء حديث بما في ذلك حفر الأساسات أو أي أعمال انشائية بمادة واحدة أو أكثر من مواد الانشاء سواء كان معروفاً استعملها أو غير معروف أو إقامة رواشين أو مشارف (براندات) أو مظلات .
- ط - يقصد بكلمة الترميم إزالة أي خراب طرأ على بعض أو كل بناء قائم وإصلاحه على الوضع الذي كان عليه قبل وقوع الخراب به بشرط أن لا يصل لهم إلى ما يقرب ذراعاً من سطح الأرض .
- ي - يقصد بعبارة (نصريح البناء) الورقة التي تنظم بالنصريح بالبناء المطلوب وفق الشروط والأحكام المبينة في هذا النظام أو غير من القوانين والأنظمة الأخرى المعمول بها .
- ك - يقصد بعبارة (صاحب الملك) الشخص المالك له أو القائم بأمور إدارته بالوكالة أو التولية أو الوصاية أو الولاية أو غيرها .

(*) قسمر نظام الطرق والمباني (مطبعة الحكومة - مكة المكرمة - الطبعة الرابعة - ١٣٩٢هـ)

- ل - يقصد بكلمة (التصميم) الوضع المقرر المرسوم البلدي وطرقها وإنشائها حسب الأصول المنصوص عليها في هذا النظام .
- م - تطلق كلمة (المهندس) على الشخص الحائز على شهادة من مدرسة هندسية معترف بها أو على من سبق له الاشتغال أو التمرين بهذه الحرفة وتوفرت فيه الشروط اللازمة لهذه الحرفة واعترف له بها من قبل الدوائر الهندسية الرسمية .
- ن - يقصد بلفظة (معماري) الشخص الذي يحمل رخصة من إدارة البلدية تخوله ممارسة مهنة البناء .
- س - يطلق (الذراع المعمارى) على مقياس طوله ٧٥ سنتيمتراً .
- ع - يقصد بجملته (حد التخطيط) الخط الفاصل بين منطقة وأخرى حسب مساحتها وحدودها المقرر ينتهى التصميم المقرر .
- ف - يقصد بالسلطة الصحية - طبيب صحة البلدة أو من يقوم مقامه فرداً كان أو جماعة يختارهم أمين العاصمة أو رئيس البلدية بالاشتراك مع مدير الصحة ويعهد إليها أمر كل أو بعض السلطات والواجبات المنوطة بسلطة الصحة العامة وفق هذا النظام .
- ص - يقصد بجملته (شارع عام أو ميدان عام أو جنيحة أو بستان عمومي أو منزله) المنطقة المختصة لذلك بموجب الفقرة (أ) من المادة (٦) من هذا النظام .
- ق - يقصد بجملته (النشر المحلى) النشر بالطريقة التي تنشر بها الاعلانات المحلية ذات الاختصاص المحلى في منطقة البلدية أو بطريقة أخرى كافية يقررها أمين العاصمة أو رئيس البلدية .
- (٣) تبليخ الاذارات أو الاعلانات الى صاحب المالك أو من يقوم مقامه يجوز أن يكون بواسطة مراسل المائدة أو عن طريق البريد المسجل بعنوانه المعروف أخيراً ان وجد والا فعمل البلدية أن تقوم بالصاق الصورة بشكل ظاهر في المكان المألوف للمنفذ أو في الأماكن الظاهرة من البلدة ويعلم عن ذلك في الصحف المحلية .
- (٤) موظفو سلطة المباني مكلفون بعدم دخول أي مكان يقصد التأكد من أنه قد روعي فيه تطبيق جميع التعليمات والأوامر الخاصة بإقامة بناء أو خدمة أو إصلاحه أو شروط الهندسية والصحية إلا بعد الاستئذان وإذا كان المراد دخول حجرة أو جزء من منزل مخصص للنساء فيجب إعطاء مهلة كافية للسكان ليستطيع خلالها نقلهن أو ليتخذ ما يراه من الوسائل لتوفير راحتهن .

الفصل الأول

تخطيط البلدة

(٥) تؤلف لجنة خاصة فنية ويعهد إليها أمر وضع الخرائط وتصميمها تدريجياً تقاس لا يقل عن $\frac{1}{10000}$ حسب الإيجار وتقديم هذه الخرائط

إلى المراجع المختصة لدرستها بحضور هذه الهيئة لدى هيئات الأمانة والبلديات بما في ذلك المجلس البلدي وبعد اتخاذ قرار بالموافقة عليها يبادر برقمها إلى المراجع العليا لأجراء ما يجب .
على أن تبدأ هذه اللجنة بوضع خرائط العاصمة أولاً ثم تنتقل إلى أمهات المدن شيئاً فشيئاً .

(٦) يلاحظ في رسم الخرائط بصورة خاصة موقع المجازر واصطبلات الخيل والبقر وغيرها وكذلك المتاعل والمصانع ومخازن المواد الابتدائية والانشائية والمعروفات وما مائلها ويجب تعيين تلك المواقع بالنسبة لدور السكنى كما يلاحظ أيضاً في الخرائط المذكورة الاعتبارات الآتية :

أ - تقرير موضع واتساع الطرق واتجاهها وكذلك الأذقة وموقع وأبعاد الساحات العمومية لمنطقة البلدة بما في ذلك الشوارع العامة والميادين والجنان والبساتين العمومية وما في ذلك الشككات العسكرية وما يتبعها بالاتفاق مع جهات الاختصاص فيها .

ب - تقرير المناطق التي تعام عليها المباني طبق هذا النظام وإعادة تقسيم تلك المناطق المنزه عنها إلى درجة أولى وثانية وثالثة بما في ذلك أراضي المباني .

ج - تقرير تلك المناطق أو مناطق أراضي المباني التي تستعمل للسكنى والدكاكين الأسواق وساحات المزاد العلنى والمتاعل والأماكن التي يشغل فيها بالحرف المضرة بالصحة وغير ذلك ، ولا يسوغ استعمال أي بناء ضمن هذه المناطق إلا للأغراض المقررة ومع مراعاة نصوص المادة (٦) من هذا النظام .

د - أن تخصص منطقة أو مناطق من الأراضي المراد تحكيرها سواء كان ذلك من قبل المألية أو البلديات لسكن الأهالي في الضواحي ويشار إلى هذه المناطق بمناطق سكن الأهالي .

هـ - يلاحظ في وضع خرائط البلدة التثبت التام عن أبعاد المباني والانشاءات والأراضي الخ طبق المعجج والمستندات التي بيد أربابها ولجنة الفنية أن تستعين في مهمتها هذه بلجنة

منصوصة تؤلفها الأمانة أو البلديات لدرس ذلك وتثبيته
واتخاذ قرار بذلك حسب أصوله على أن تشمل الخرائط
المذكورة على البيانات الآتية :

١ - وضع خط يفصل بين الأراضي العائدة لوزارة المالية
والأراضي العائدة للبلدية والأراضي التي تستقطع
منها للأهالي .

٢ - مناطق أراضي المباني المقامة من قبل سواء كانت مملوكة
للحكومة أو للأشخاص يجب تقسيمها إلى مباني درجة
أولى وثانية وثالثة وتقسيمها أرضاً إلى مناطق سكن
ومناطق دكاكين وأسواق وساحات للمزاد العلني والحرف
المضرة بالصحة مفسدة إلى قطع مباني .

٣ - المنطقة أو مناطق أراضي الحكومة والمناطق سكنى الأهالي .

٤ - الأراضي المحجوزة للسلطات الحربية أو محجوزة لاستعمال
الحكومة .

٥ - الأراضي الفاضية والتي لا يقع ضمن الأقسام السابق
ذكرها . ويجب أن يكون ذلك الرسم مطابقاً بقدر الإمكان
لوضعية البلاد وملامساً لطبيعتها عالم تدعو المصلحة
الحكومية لغير ذلك ويجب أن يكون هذا الرسم بحرصة
لاطلاع الجمهور عليه كلما اقتضت الحالة .

(٧) استقامات الطرق وتصاميمها تعين بمقتضى الخارطة التي تضعها
اللجنة الفنية بموجب هذا النظام وتكون نافذة بعد التصديق عليها
من المراجع العليا .

(٨) يجري تخطيط الطرق بمقتضى التصميم المقرر على أن ينفذ هذا
التصميم تدريجياً أما عند إعادة إنشاء الأبنية المهمة أو التي تنشأ حديثاً
ويستثنى من ذلك ما تقتضي المصلحة العامة بإزالته فيجري تنفيذه
مع ضمان ما يلحق أصحاب الملك من أضرار بسبب ذلك .

(٩) يشترط في تنفيذ التصميم إعلان أصحاب الملك بالكيفية طبق خارطة
هندسية مفصلة يجب أن تصحب بهذا الإعلان مع إعطائهم مدة
للاعتراض عليها لا تقل على خمسة عشر يوماً واستعداد الجهات
المتنصة بتعويضهم بمقتضى النظام قبل القيام بأي عمل تنفيذي
تجاء ذلك .

(١٠) يجري تدقيق الاعتراضات المقدمة من قبل ذوي العلاقة بالبعث عنه في المادة السابقة من قبل المجلس الإداري فالمجلس البلدي وبعد اتخاذ قرار في الموضوع يبلغ للمعترضين وفي حالة عدم قبولهم ذلك تؤلف هيئة منتخبة من قبل صاحب الملك ومن البلدية ومن أرباب الخبرة ويكون القرار الأخير من هذه الهيئة نافذاً بعد استئصال الموافقة من المراجع العالية .

(١١) إذا قضت المصلحة العامة أحدها وكذا القيمة التي تدفع مقابلها عوضاً لصاحب الملك عن طريق لجنة من أرباب الخبرة تنتدبهم البلدية وصاحب الملك على التساوي واتخاذ قرار بالتيقنية ورفعه إلى المرجع العالي المختص^(١)

(١٢) الأرض التي تؤخذ بمقتضى المادة (١١) إذا زاد ما أخذ منها عن ذراع واحد فيقدر لما زاد عن الذراع قيمة تدفع لصاحب الأرض من قبل الأمانة فوراً وإذا كانت الأرض صغيرة وصارت بعد أخذ الذراع المقرر غير قابلة للبناء فيها فيقدر العوض لكامل الأرض ما عدا الذراع الواحد ويدفع لصاحب الأرض على أن يكون العوض بحسب الأوقات والموقع التي يجري فيها التقدير بمعرفة اللجنة المنصوص عليها في المادة المخصوصة^(٢)

(١٣) لجنة التقدير مكلفة أثناء تدبيرها لأي دار لم يكن مالئها واحد أن تقدر قيمة ما يملكه كل شخص في الدار على حدة .

(١٤) إذا اقتضى الأمر قطع بناء بموجب الخارطة المترو عنها في المادة (٧) فعل البلدية تعويض صاحب البناء المقطوع بعد تقدير قيمة ما جرى انقطاعه بواسطة لجنة التقدير بما في ذلك تكاليف اصلاح ما بقي من البناء هذا إذا كان قابلاً للإصلاح أما إذا كان القسم الباقي من البناء غير صالح للاستعمال فيقدر العوض اللازم لكامل الأرض المنقطع منها بتقدير من اللجنة الخاصة أيضاً وتكفل البلدية بدفع التعويض لصاحب الملك ووضع يدها على الباقي والانساع به فيما يحفظ النظام الشارح .

(١٥) الأراضي التي جرى أخذها للطرق بصورة قانونية لا يعق لأصحابها أن يدعوا ملكيتها مرة أخرى ولا يصوغ لهم أحداث أي شيء ما عليها بناتاً .

(١٦) إذا احترقت مبان أكثر من عشرة في موقع واحد أو تهدمت وكانت كلها أو البعض منها محاطة بطرقات فيجب على الأمانة تنظيم خارطتين خارطة بطراز البناء القديم والثانية بالبناء والطرقات الواجب عليها بعد توزيع أقسام الطرقات على المباني بحسب السمة المقررة بموجب هذا النظام .

(١) - (٢) - صدر بشأن هاتين الفقرتين قرار مجلس الوزراء رقم (٥٦) وتاريخ ١٢/٢٢/١٣٦٢ ، فمر ما صدر بشأن النظام

(١٧) ان الطرقات الغير نافذة الواقعة في المحل المحترق فيه الأماكن المتوء عنها في المادة السابقة يجب فتحها في حالة وجود منفعة عامة ان أمكن ذلك على أن يجري فيه التعويض بمقتضى الأحكام المخصوصة من هذا النظام .

(١٨) ان القسم الذي يؤخذ من الأماكن المحترقة لتوسعة الطريق أو استقامته بحسب الخارطة اذا زاد ما أخذ منها عن ذراع واحد فيقدر للزيادة العرص اللازم ويسلم لصاحب تلك الأماكن وان اكتفى بالذراع المقرر أخذ لفافية المتوء عنها فيكون بدون مقابل ويدخل ضمن ذلك الساحات والبساتين .

(١٩) اذا وجد بعد فتح طريق أو توسعة أو استقامة عرصه أخليت من البناء وكانت العرصه صغيرة ولا تكفي لبناء بيت فيها ولا حانوت ولا مخزن ولا خلافا فلصاحب العرصه الكبيرة المجاورة لهذه العرصه ان يأخذها ويكون ذلك بطريق التراضي بينهما في الثمن واذا لم يتفقا فعلى البلدية ان تقدر لتلك العرصه قيمة بمعرفة لجنة من ذوي الخبرة وتتمتع بها من صاحبها بالثمن المقدّر لتجرى فيها ما تقتضيه المصلحة .

الفصل الثاني

استعمال المناطق حسب التقسيم

(٢٠) يجب أن يراعى في استعمال المناطق الأحكام الآتية :

أ - لا يجوز استعمال أي مباني بمنطقة السكن كدكان أو محل لأي غرض خاص بأسواق أو بأي حرفة منتنة .

ب - لا يجوز استعمال أي مباني بالدكاكين والأسواق كمحل لأي حرفة منتنة .

ج - لا يجوز استعمال أي مباني بمنطقة المعامل للأغراض الخاصة بأي حرفة منتنة على أنه يجوز لرئاسة الأمانة والبلديات اذا دعت الحال أن تأذن بذلك لاستعمالها مدة لا تزيد عن سنة ومع مراعاة الشروط والمدة التي يجري التصديق عليها من المراجع العليا .

د - لا يجوز استعمال أبنية المساكن لغرض مقام الأبنية العامة كالمدارس والمساجد والمستشفيات والعيادات والفنادق والمقاهي والاصطيالات والكراجات والحمامات والعكس بالعكس ما لم يستحصل صاحبها على تصريح كتابي من دائرة البلدية أو الأمانة ولا يغطي هذا التصريح الا بعد اجراء الكشف الدقيق عليه بواسطة سلطة المباني والصحة واعطاء قرارها لصلاحية

الغرض المطلوب ولا يسوغ إعطاء نصريح في ذلك ■ بعد اجراء
التغييرات والاصلاحات التي نجعله صالحاً للاستعمال .

هـ - لا يجوز اقامة أي بناء مؤقت أو بصفة مستديرة في هذه المناطق
الا باذن صريح كتابي من سلطة المبانى مع مراعاة القيود التي
تراها مناسبة وكل بناء يتباد بدون الرخصة النظامية يهدم
وتحصل المضاريف من الشخص الذي اقامه أو بسبب في اقامته
الا اذا كان البناء متناسفاً مع المباني القائمة في تلك المنطقة
ولا ضرر منه على المصلحة ولا على مصلحة الجيران فيسمح
ببقاء البناء مع مجازات صاحب البناء بدفع ربع قيمة ذلك البناء
كجزاء ويجري ذلك من قبل لجنة الأبنية .

(٢١) يسوغ احوالة المباني من الاملاك الى عرصات وعلى ارباب الاملاك الذين
يريدون تقسيمها الى عرصات قصد بيعها أو الانتفاع منها بوضع غير
الوضع التي كانت عليه أن يراجعوا البلدية بطلب خاص في ذلك
مشفوع بالخارطة التي يرغب المالك التصرف في وضع املاكه المذكورة
على مقتضاها وعلى سلطة المباني اتخاذ الاجراءات النظامية في ذلك
طبقاً لمقتضيات المواد المخصوصة من هذا النظام^(١)

(٢٢) يجوز تعديل ما تقضى المصلحة بتعديله من الخرائط التي سبق
تنظيمها وتصديقها بعد موافقة المراجع العليا .

(٢٣) تبقى الشوارع الحالية على وضعها الحال مالم تستدع المصلحة
لتوسيعها ضمن التصميم المقرر في خريطة البلدة على أن لا تتجاوز
تلك الشوارع التي تفتح حديثاً الانساعات الآتية :
الشوارع الرئيسية لا تقل عن ١٥ متراً .
الشوارع الثانوية لا تقل عن ٨ أمتار الى اثني عشر متراً .
الأزقة لا تقل عن ٤ أمتار الى ستة أمتار^(٢)

الفصل الثالث

أحكام خط البناء

(٢٤) أحكام خط البناء .

- أ - يجوز لسلطة المباني أن تضع خط البناء بمساحة لا تزيد عن
خمس عشرة متراً من خط التنظيم على أن لا يكون وضع مثل هذا
الخط بعالة تحول دون اقامة مباني تناسب حالة المنطقة .
- ب - حينما يوضع خط البناء في أي منطقة للسكنى يجب أن لا تقام
أي مباني غير الحائط الفاصل بعد ذلك الخط .

(١) (٢) صدر بشأن هاتين الفقرتين قرار مجلس الوزراء رقم (١٢٧٠) وتاريخ ١٩/١١/١٣٩٦ . هــ ما صدر بشأن النظام

ج - وعندما يوضع أي خط بناء مثل هذا بأي شارع أو جزء من شارع المنطقة الدكاكين والأسواق فلا تقسم أي مبان سوى البيواكي (الأقواس) والبرندات (المشارف) بعد ذلك الخط ولا تقام مثل هذه الأقواس والمشارف بدون تصريح من سلطة المباني ويجوز سلطة المباني عند إعطاء مثل هذا التصريح أن تعين المواد التي تبني منها تلك الأقواس والمشارف كما يجوز لها وضع شروط لا بداع تصميم الخريطة وطريقة البناء بحسب ما ترى سلطة المباني أنها متناسبة لدرجة المباني التي تشرفها تلك المنطقة على أن للجمهور حق المرور من تحت هذه الأقواس والمشارف

(٢٥) على أمانة العاصمة والبلديات أن تضع أسماء للشوارع الرئيسية والفرعية على أن تراعى في ذلك المناسبات والحوادث التاريخية ولا يجوز لأي شخص أن يتلف أو يزيل أو يشوه ذلك الاسم ومن تجرأ على ذلك يجازى بجزاء نقدي قدره خمسة وعشرين قرشاً أو بالسجن لمدة يوم واحد .

(٢٦) على أمانة العاصمة والبلديات أن تعطي لكل بيت أو حانوت في شارع أو زقاق نمرة خاصة بطريقة منظمة بحيث ينهي تسلسلها صمنه ولها أن تكتب هذه النمرة على قطع من الصفيح على نموذج واحد تم بحري وضعها في مكان بارز على الدور أو الحوائط على أن تستحصل أمداً من الملك ثروة واحدة عند جباية الرسوم المقررة ولا يجوز للملاك أن يمنعوا عن الدفع كما لا يجوز لأي شخص أن يتلف أو يزيل أو يشوه هذه النمرة ومن امتنع عن الدفع يندد أولاً ثم يضاعف عليه ثمن النمرة كما أن من أطفأ أو أزال أو شوه هذه النمرة يجازى بغرامة نقدية قدرها عشرة فrouش .

(٢٧) لا يجوز إقامة أي بناء مؤقت أو بصورة دائمة على المناطق المبينة في الفقرة المدرجة بالمادة (٦) إلا طبقاً للقواعد التي تمشي مع أقسام الأراضي التي عيشتها النظام مع ملاحظة ما يأتي :

أ - يقتضى المصلحة وبعد موافقة المراجع السامية لسلطة المباني عدم تطبيق أي مادة من هذا الفصل كله أو جزئه فيما إذا اتضح بأن التطبيق يوجد صعوبة أو اضراً أو أخطاراً أو مضاريف باعظة .

ب - عدم شمول القسم المذكور للمباني المقامة بواسطة الحكومة إلا إذا لم تكن ضمن الحارطة المصدقة من المراجع العليا وفي هذه الحالة يجب تطبيق ما تقتضى به المصلحة العامة بعد الحصول على الموافقة السامية .

ج - لا يجوز إقامة أي بناء مؤقت أو مستديم على المناطق المتوه عنها في الفقرة (١ ، ب) من المادة (٢٧) إلا بإذن من سلطة المباني .
(٢٨) لا يجوز إقامة مساكن على أية قطعة من أراضي المباني بداخل أي منطقة جديدة مالم تستوفي الشروط الآتية :

١ - أن لا يكون مساحة القطعة من أرض المباني أقل من (١٧٥) ذراعاً مربعاً حسباً تقرره سلطة المباني بالنسبة لمنطقة البلدة أو في أي جزء منها مع الحصول على الموافقة السامية على مساحة القطعة التي خصصت للمباني .

ب - أن لا يكون مفاص واجهة القطعة عرضاً على أي شارع أقل من ثلث طول القطعة مقاساً طويلاً على ذلك الشارع ويجب أن لا يكون بأي حال من الأحوال أقل من تسعة أمتار أو اثني عشر ذراعاً طويلاً .

ج - لا تسري الشروط المقررة في الفقرة (١) من هذه المادة على أية قطعة من منطقة الدكاكين والأسواق إذا تم تستعمل كحجره أو بناء بها لمساكن انسان على أنه يجوز لرؤساء البلديات بعد الموافقات السامية نشر أمر محلي يبين فيه الحد الأدنى للمساحة والواجهة والقطعة أو القطع في أراضي مباني الدكاكين والأسواق ونسبة ما يبني من هذه القطع .

د - لسلطة المباني عدم التمسك بكل أو جزء الشروط المدونة في الفقرة (١) من هذه المادة في حالة وجود قطعة مملوكة ملكاً خاصاً لم تستكمل الشروط السالفة الذكر حين صدور هذا النظام على أن تفتح السلطة المذكورة بأنه ليس من السهل أو المقول أن يطلب إلى صاحب القطعة أن يتحصل على أرض أخرى لاستكمال الشروط أو أن يبيع قطعة إلى مالك مجاور وفي هذه الحالة أن لا تقل المساحة التي ليست عليها مبان عن نصف مساحة القطعة .

(٢٩) يتبع في تحوير أراضي البناء أو إقامة أسوار عليها ما يأتي :

١ - على سلطة المباني أن تعلن كل مالك قطعة أرض بناء داخل منطقة البلدة أن يقيم عليها سوراً ضمن حدوده الشرعية خلال مدة معينة لا تزيد عن ستة أشهر من تاريخ الاعلان .

ب - على مالك أي قطعة بناء متى أعلن من قبل سلطة المباني أن يحدد أرضه بسور أو حائط ضمن حدود تملكه لتسرع بارتفاعه لا يزيد عن أربعة أذرع وسك لا يقل عن نصف ذراع خلال المدة المحددة في الفقرة (أ) .

ج - على أصحاب الأملاك التي يجب أن يقوم حولها أسواراً أو حيطاناً بمقتضى هذا النظام أو أسواراً أو حيطاناً يراود عدمها وإعادة لها أن يراجعوا دائرة البلدية لاستكمال التخطيط الصحيح مع الرخصة الرسمية قبل الشروع في العمل وكل من خالف أحكام الفقرة (أ . ب) من هذه المادة يحدد له المدة شهراً واحداً على أن تفرض عليه غرامة يومية عن كل يوم أحدي عشر قرشاً سعودي وفي حالة عدم قيامه خلال المدة يسجن بقدر ما يحدد عليه من الغرامة بنسبة يوم واحد عن خمسة وعشرين قرشاً ومن يخالف أحكام الفقرة (ج) من هذه المادة يجازي بهدم البناء وبمصاد حسب التخطيط أو بفرض صاحبه بمبلغ مائة قرش سعودي أو سجن أربعة أيام .

(٣٠) أي بناء أو جزء منه أصبح خرباً وغير قابل للسكنى وفي بقائه على حاله تلك ضرر على الأبنية المجاورة وعلى السكان والمارة يتخذ في ذلك قرار من قبل هيئة الأمانة أو البلدية يطلب من سلطة المباني وعلى سلطة المباني بعد ذلك إعلان صاحب ذلك البناء بضرورة حمله ضمن مدة مناسبة يحدد له في الإعلان نفسه وعلى صاحب البناء أو من يقوم مقامه تنفيذ مقتضيات الإعلان خلال المدة المحددة حالاً .

(٣١) الأبنية الخربة المندورة بالسقوط والتي تضطر الأمانة أو البلديات إلى إنداد أهلها لتفويض بعض منها أو كلها حسب مقتضيات المادة السابقة يجب أن يلاحظ فيها ما يأتي .

أ - إذا كانت عائدة البناء ملكاً لشخص واحد لم يستطيع تنفيذ قرار الأمانة فيما دعت إليه المصلحة من هدم البناء بضمناً أو كلا فيجب تكليفه من جهة الاختصاص وإذا تحقق امتناعه عن عدم مقدرة فتكليف البلدية بأجزاء عملية الهدم من صندوقها على أن يعود فيما صرفته على المالك نفسه فتخصص المصارف المصروف من أنقاص البناء إن حشياً أو حجرة أو ما مائل ذلك على أن تعلن صاحب الملك بذلك مع تكليفه بالحضور حين البيع الذي يجب أن يكون في المزاد العلني عن طريقها بمعرفة شيخ الحجرة وشيخ الدالين .

ب - إذا كانت عائدة البناء ملكاً إلى أشخاص متعددين مشتركين في الملكية وامتنعوا عن تنفيذ قرار الأمانة في الهدم يكلفون بإجراء ذلك عن طريق جهة الاختصاص وإذا تحقق لدى الجهات المختصة بسر البعض وسر الباقين فيحظر الوسر في القيام بعملية الهدم على أن يعود فيما صرفه على الانقراض التي يجب أن يجري بيعها بمقتضى ما يوضح في الفقرة السابعة وأن تقوم البلدية بإجراء ما ذكر حسب مقتضيات الفقرة نفسها .

ج - أما إذا كان البناء وفقاً لأهل خاصاً ومشتركاً أو وفقاً لغيره أو وفقاً عاماً فتتبع فيه أحد الطريقتين الآتيتين :

١ - أما أن نكتب بطاقة الوقف بالقيام بعملية الهدم أن كان له غلة وكان الوقف واحداً أو نوع الوقف أصلياً وفي حالة عدم وجود غلة للبناء المخوف من هذا النوع فتقوم البلدية بإجراء ذلك من صندوقها باسم المصلحة العامة على أن يجري تأمين هذه المصاريف من البند المرسود في ميزانيتها باسم المصاريف فوق العادة .

٢ - أما إذا كان البناء وفقاً عائداً لأحدى المؤسسات الخيرية فتكلفت جهاتها القيام بعملية الهدم وإذا لم تكن لها جهة معينة أو لم يكن لها وجهة تؤمن المبلغ المطلوب صرفه لهذا الغرض فتقوم مديرية الأوقاف العامة بما يجب نعو ذلك من البند المقرر في الفقرة الآتية :

٣ - أما إذا كان الوقف عاماً وهو الذي لم نعرف له جهة مخصوصة وكان مربوطاً بمديرية الأوقاف العامة ولم تكن له جهة صرف أو غلة فتقوم مديرية الأوقاف العامة بتنفيذ القرار المنفذ بشأن القيام بعملية الهدم لآماكن من هذا القبيل على أن يكون ذلك من البند المخصص باسم (مصاريف فوق العادة) أما إذا كان هذا النوع من الوقف غير مربوط بإدارة الأوقاف ولم يكن له قيد في سجلاتها فتقوم البلدية بإجراء عملية الهدم حسب مقتضيات الفقرة (ج) من هذه المادة .

الفصل الرابع

إقامة المباني على أرض البناء

(٣٢) يجب على كل شخص قبل أن يشرع في أي بناء يرغب في إنشائه أن يتقدم إلى البلدية بعريضة رسمية حسب النموذج المشفوع بهذا وأن تكون العريضة مصحوبة برسم البناء المزمع إنشاؤه ويستثنى من ذلك ما كان مطلوباً من قبل البلدية إزالته أو إصلاحه أو إنشاؤه باسم المصلحة العامة .

(٣٣) تعطى الرخصة لتقديم العريضة المتوء عنها في المادة السابقة في أي طلب انشائي من قبل البلدية ويسرى مفعول هذه الرخصة طيلة عملية الانشاء المرخص له به ويلاحظ قبل إعطاء الرخصة ما يأتي :

أ - التحري عن ملكية البناء المطلوب إنشاؤه أو ترميمه وكذلك الأرض .

ب - تطبيق وجه الخارطة على أوضاع الامكنة المطلوب له الترخيص مع ملاحظة دورة المياه بسية مجاريها الخاصة .

ج - ملاحظة ما قد يكون متوعداً الترخيص به بفتن المواد المخصوصة من هذا النظام .

د - التثبت من أوضاع الشراكة في البناء على اختلاف أنواعها وأخذ موافقة الشركاء .

(٣٤) كل خلاف يقع بين المالك وسلطة المباني حين اتخاذ الاجراءات التي قضت بها المواد المخصوصة من هذا النظام ينظر فيها من قبل البلدية وبعد اتخاذ قرار في الموضوع المختلف فيه من قبل المجلس الإداري والمجلس البلدي عند الاقتضاء يبلغ القرار للمالك وفي حالة اعتراضه على القرار المبلغ اليه يرفع القرار مع الاعتراض إلى المقام السامي على أن لا تتجاوز مدة الاعتراض عشرة أيام من تاريخ تبليغه .

(٣٥) كل تشاء أو ترميم يخرج عن حد الرخصة الممنوحة من قبل البلدية على أساس المقاسات والأوضاع الانشائية المعروضة يعلن صاحب البناء كتابياً بخالفته للنظام ويكلف بإزالة المخالفة في مدة تحددها له سلطة المباني لا تزيد عن عشرة أيام وفي حالة عدم قيامه بذلك تباهر السلطة المذكورة انفاذ ذلك من قبلها على أن تعود بها بصرف في هذا السبيل على صاحب الملك المخالف ويعتبر ذلك عقوبة له على مخالفته ويستثنى من ذلك ما نص النظام على أخذ الرسم عليه مضاعفاً فيما لم يعطره النظام .

(٣٦) عند انتهاء أي بناء انشائي رخص به من قبل البلدية حسب أصوله تعتبر سلطة المبانى من قبل صاحب الملك عن ذلك وعلى سلطة المبانى اجراء الكشف الاصولي وتطبيق ما رخص به على الواقع ومن خالف ذلك يعجزى بجزاء قدره مليون قرشاً أو بالسجن مدة يومين .

الفصل الخامس

في البنائين :

المعماريين الاهليين والمهندسين الفنيين والمقاولين

(٣٧) البناء هو الشخص الذي تتوفر فيه الشروط الآتية :

١ - أن يكون سعودياً حاملاً لحقبة سجلته بدائرة النفوس - ويجوز استخدام بنائين غير سعوديين من لا يوجد في المملكة السعودية من يعرف مقامهم .

٢ - أن يكون متحصلاً على شهادة من كبار أهل الخبرة من بنى حرفته مصدقة من رئيسها تشهد له بكفائه في عمله ومطابقتها .

٣ - يدفع بعد ذلك طالب الرخصة الرسم المقرر بمقتضى المواد المخصصة من هذا النظام ونسلم له الرخصة النظامية التي يجب اعتبارها ونفاذها طيلة مزاولة هذه المهنة ويصرح فيها بأنه لا يحق لهذا البناء أن يكون رئيساً للعمل في البناء .

(٣٨) يعتبر المعماري الاهلي ممارساً اهلياً متى كان سعودياً حاملاً لحقبة تسجيله في دائرة النفوس وحائزاً على الشروط الآتية :

١ - أن يكون قد قضى في مزاولة هذه المهنة بصورة عملية مباشرة مدة لا تقل من عشرة سنوات من تاريخ ترخيصه بمزاولة هذه المهنة بعد صدور هذا النظام مع ملاحظة أن الأشخاص الذين سبقت مزاولتهم لهذه المهنة في الماضي يكفي فيهم بتطبيق المادة السابقة .

ب - أن يكون قادراً على تطبيق التعليمات التي تصدرها البلدية بين حين وآخر فيما يتعلق بدرجة مسئولية المعماريين ضمن نطاق عملهم المرخص به لهم .

ج - أن يجري اختياره عمالاً من قبل سلطة المبانى وبحضور المهندس المعنى بشاركتها شخصياً من كبار رجال الحرفة .

د - بعد الاجراءات المأر ذكرها في الممرات السابقة يتخذ قرار من قبل الهيئة الفاحصة يكون مدافعاً للاستناد في ترخيصه رسمياً وحمله شهادة المعماريين الاهليين التي يجب أن تكون منظمة من قبل دائرة البلدية حسب الأصول ويصرح فيها بأنه يحق له أن يكون رئيساً للعمل في البناء .

ويجوز استخدام مصاريق أهليين ممن لا يوجد في المملكة
السعودية من يقوم مقامهم .

(٣٩) يشترط في الترخيص للمهندسين الفنيين الأحوال الآتية :

أ - أن يكون حاملا للتأهيلة العربية السعودية - ويجوز استخدام
مهندسين فنيين ممن لا يوجد في المملكة العربية السعودية
من يقوم مقامهم .

ب - أن يكون حاصلا على شهادة مدرسية هندسية معترف بها
رسمياً نبي كفاءته ونوع اختصاصه .

ج - أن يجري فحص أوراقه عنه نظرياً والتثبت من صلاحها من
قبل سلطة المباني بشاركتهم المهندس الفني للبلدية .

(٤٠) المهندس الفني والمهندس المصاري والمقاول مسئول كل واحد منهم
مالياً عما يصدر منه من خلل في سبب أضراراً في الأعمال التي
أخذ على عاتقه مسئولية القيام بها ضمن دائرة اختصاصه ويجب أخذ
كفالة ائتمانية على كل واحد منهم حين الترخيص له بمزاولة عمله .

(٤١) يشترط في قبول المقاولين للأبنية والاشاعات ما يأتي :

أ - أن يكون قادراً على تقديم شهادة رسمية بدوجة ائتمانه المالي
وفي هذه الحالة يجب حجز مقدار من أملاكه بالقدر المناسب
لفيعة المقاول وأن يقدم كفلاً مالياً عن ذلك وفي : كلا الحالين
يجب تسجيله لدى كاتب العدل على أن تكون مصاريق التسجيل
على الشخص المقاول .

ب - أن يقدم شهادة بحسب سيره وسمعته من ناحية الأعمال التي
قام بها .

ج - إذا لم يكن المقاول مهندساً فنياً فعليه أن يقدم عنه من بولمرت
فيه الشروط السابقة من المصاريق الأهليين أو الفنيين بحيث
يجوز تصديق سلطة المباني بشاركتهم المهندس الفني على أهليته
في القيام المسند اليه وعلى أن يعود الضرر المالي الناشئ عن عدم
تطبيق مصوص المقاول من جميع الوجوه على شخص المقاول
ولهذا حق الرجوع على المصاري المقدم في الأضرار الناشئة من
الناحية المصارية .

د - كل خلاف يقع بين صاحب البناء أو بين هؤلاء والمصاري الأهلي
أو بين صاحب البناء والمهندس أو المقاول ومقدمه من مصاريق
وبناء الح يعود أمر درس الخلاف وتحقيقه إلى المجلس الإداري
في البلديات فإذا لم يقع التماس يجري درس القضية في المجلس
البلدي ويكون قراره نافذاً على عالم يعترض ذلك دعوى حقوقية
فمرجع الفصل فيها القضاء ونحال إلى المحاكم المختصة .

الفصل السادس

أحكام خاصة بالبناء

(٤٢) يجب قبل البدء في إقامة أي مباني على أية قطعة من أراضي المباني أن تزال كل المواد الضوئية والنباتية من موقع البناء وأن تجري تسويتها الترابية من عين المادة التي تعينها سلطة المباني طبقاً لما تقتضيه المصلحة .

(٤٣) لا يجوز لأي شخص أن يجري فيه يختص بعمليات المباني وغيرها أي حفر أو ردم في أي شارع عام أو ساحة عامة أو جنيته إلا بموجب تصريح كتابي صادر من سلطة المباني مبني فيه الفرض من النظر والرمن الذي يسمو فيه - ومن خالف ذلك يجازى بجزاء نقدي قدره خمسون قرشاً أو يسجن مدة يومين .

(٤٤) يشترط في كل تصريح حفر أو ردم تصليح سطح الأرض تصليحاً مقبولا لدى سلطة المباني بعد انتهاء مدة التصريح وأن لم يجر ذلك فسلطة المباني أن تجريه وتحصل على تعاقباته من الشخص الذي منح التصريح علاوة على معازاته بجزاء نقدي قدره خمسون قرشاً أو يسجن مدة يومين .

(٤٥) يجب أن يوضع على كل مكان جرت فيه حفرة ما يغطاه يحول دون رفوع المارة عليه ووضع بوز أحمر من غروب الشمس إلى شروقها ومن خالف ذلك يجازى بجزاء نقدي قدره خمسين قرشاً أو يسجن مدة يومين مع تكرار العقوبة حين عدم التنفيذ .

(٤٦) لسلطة المباني أن تصدر أذناً باستعمال أي شارع عمومي أو ميدان أو جنيته عامة أو ساحة عمومية حينما يبدو حاجة لأحد بإقامة أو تغيير أو عدم أي بناء ولها أن تطالب عند الحاجة إحاطة ذلك الجزء المستعمل بحاجز أو سياج ترطبه وبلاخط أن لا يأتي ضرر على المارة من سقوط بعض الأحجار وغيرها من البنائين لذلك يسمح أن يوضع الحاجز بمسافة مترين ويجب أن ينار ذلك الحاجز أو السياج بصباح أحمر من غروب الشمس إلى شروقها ومن خالف ذلك يجازى بجزاء نقدي قدره خمسون قرشاً أو يسجن لمدة يومين مع تكرار العقوبة حين عدم التنفيذ .

(٤٧) عندما يكون البناء جارياً في أي مكان داخل منطقة المدينة فيجب أن يكون استعمال أدوات البناء محظراً بحيث لا يتسبب عنها تعطيل الجمهور أو أي طريق عام يجب أن تنصب حول المحيطان أثناء البناء (سقالات) محكمة مجهزة بقضبان متى زاد ارتفاع المباني على عشرة أقدام أي (٣.٠٥م أو ٤ أذرع) في المحلات الخشبية ومن خالف ذلك يجازى بجزاء نقدي قدره خمسون قرشاً أو يسجن لمدة يومين .

(٤٨) يجب على صاحب العمارة عند اتمام البناء ان ينقل من المحل والأرض المحيطة به والتسوارح جميع المواد والأنقاض والأقذار وإذا لم يتم بذلك في خلال سبعة أيام من تاريخ إخطاره بذلك فسلطة المباني ان تأسر بنقل هذه الأشياء الى المحل الذي نراه وان تحصل تكاليف هذا النقل من صاحب العمارة مع غرامة نقدية قدرها خمسون قرشاً أو يسجن مدة يومين .

(٤٩) يجب أن لا يقل ارتفاع سطح الأرض السفلى في جميع منازل السكن عن ثلاثين مستمتراً عن مستوى الشارع المجاور أو الأرض المحيطة باعتبار الأعلى منها الا بتصريح من سلطة المباني . اما في حالة الدكاكين فيكون ذلك المستوى حسبما تقرره سلطة المباني .

(٥٠) يجب ان تبني كل المباني (ما عدى العنبر) بحيث تستطيع في النهاية حمل ثقل المباني الإضافية بطريقة آمنة لتحمل الأنواء الجوية والتفاعلات الأرضية أو ما شابه ذلك .

(٥١) يجب ان تكون السقوف بحيث يستطيع الحد الأدنى ولا تزيد عن قوة الاحتمال القوي كما يلي اذا كان السقف مائلاً بزاوية لا تزيد عن عشرين درجة ٢٠٠ رطلاً عن كل ذراع مربع ان كان السقف مائلاً بزاوية لا تزيد عن أربعين درجة ٢١٠ رطلاً عن كل ذراع مربع . اذا كان السطح مائلاً بزاوية تزيد عن ٤٠ درجة ٢٤٠ رطلاً عن كل ذراع مربع .

(٥٢) يجب أن تكون الأسوار الخارجية لمباني الدرجة الأولى والثانية من الحجر المخلوط بالحونة الطين أو أي مادة أخرى أكثر عملاً .

(٥٣) أما مباني الدرجة الثانية فيجوز أن تكون من الطوب الأخضر اللين والجالوس أو أي مادة أكثر عملاً .

(٥٤) كل حائط يبني من الحجر أو الطوب المحروق أو اللين أو ما شاكل ذلك يجب ان يربط أجزاؤه تمام (وان تجمع على بعضها تجميعاً متيناً) بالحونة اما جميع الحيطان ذات الاتجاهات المختلفة وجميع الحيطان العاصلة المبنية من هذه المواد او ما شاكلها فتربط تماماً بالحيطان المتصلة ويجب ان تسمى قمة كل حائط بالبلاط ويعمل فيها من الرطوبة أو الماء .

(٥٥) لا يسوع عمل بروزات في أي حائط مواجه للشارع اذا كان في الكرائيش (أطواق) أو القصبات التحتية أو غير ذلك من الزخارف البنائية على ان لا يزيد بروزها عن ٤٥ سنتيمتراً وكل أطواق البروزات على أرض جدار ملاصق يجب ان تزال عند الضرورة لينمكن الجار من البناء ان لم نزل فللجار حق المراجعة في ان يزيلها على مصاريف المالك ويحصل ذلك كدين .

(٥٦) كل حائط خارجي يجب أن يبنى بموجب البيان الوارد في الجداول الآتية وفي كل حالة يجب أن يكون سمك الحائط المقرر أقل سمك يفرض بناء الحائط فيه والسلطة المباني أن تقرر إذا كان الطوب أو المواد الأخرى الصلبة المراد استعمالها في بناء الحائط هي المواد التي يجب اعتبارها منطبقة على الجداول رقم ١ و ٢ و ٣ أو بقرار إذا كان يسمح بأن يكون سمك الحائط بين السمكات المنصوص عليها بالجداول رقم ١ و ٢ و ٣ .

الجدول رقم (١)

(٥٧) سمك جدار المباني عندما يبنى من طوب جيد صحيح قوي محروق أو اصطناعي مبني بمونة جير (نورة بلدي) والاسمنت المخرج بالجدول رقم (٣) يجب أن تكون كالآتي :

- ١ - البناء الذي ارتفاعه طبقة واحدة يكون سمك جداره ٢٢ سنتيمتراً .
 - ٢ - البناء الذي ارتفاعه طبقتان يكون سمك جدار الطبقة الأولى ٣٥ والثانية ٢٢ سنتيمتراً .
 - ٣ - البناء الذي ارتفاعه ثلاث طبقات يكون سمك جدار الطبقة الأولى ٤٧ والثانية والثالثة (٣٥) سنتيمتراً .
 - ٤ - البناء الذي ارتفاعه أربعة طبقات يكون سمك جدار الطبقة الأولى ٥٩ والثانية ٤٧ والثالثة والرابعة (٣٥) سنتيمتراً .
- وإذا بنى فوق ارتفاع ٤ طبقات يجب أن يكون سمك الأربع الطبقات العلوية كالبنيان المتقدم الذكر وسمك الطبقات السفلية التي منقطع تحتها يزداد بنسبة ١٢ سنتيمتراً عن كل طبقة تزداد أو نفوى حسبما تراه سلطة المباني لازماً على أنه إذا أريد في سمك الجدار عن المقدار المقرر في الطبقة الأولى فيجب أن تراعى النسبة فيما بعدها ولا يجوز أن تقل سماكة قسم من الحيطان عن ٣٥ سنتيمتراً عدا الطبقة العليا التي هي عبارة عن طبقة الأسطح .

الجدول رقم (٢)

- سمك حيطان المباني المبنية من حجر ومحل بالجير (نورة بلدي) تكون بالشكل الآتي :
- البناء الذي ارتفاعه طبقة واحدة ٤٠ سنتيمتراً .
 - البناء الذي ارتفاعه طبقتان تكون الطبقة الأولى ٤٥ والثانية ٤٠ سنتيمتراً .

البناء الذي ارتفاعه ثلاث طبقات تكون الأولى ٥٥ والثانية ٤٥
والثالثة ٤٠ سنتمتراً .

البناء الذي ارتفاعه أربع طبقات تكون الأولى ٧٠ والثانية ٥٥
والثالثة ٤٥ والرابعة ٤٠ سنتمتراً .

وإذا بنى فوق ارتفاع أربع طبقات يجب أن يكون سماكة كل من
الأربعة طبقات العلوية كالينيان المتقدم الذكر وسماكة كل الطبقات السفلية
يجب أن تزداد بنسبة ١٥ سنتمتراً عن كل طبقة تزداد أو يعزى بشئ ذلك
حسبما يرى سلطة المباني لازماً .

الجدول رقم (٣)

سمك حيطان المباني المبنية من قطع خرسان الاسمنت (القطعة) بحونة
اسمنت والمختلعة بالآتي مصدق عليها من سلطة المباني يكون بالشكل الآتي :
المباني التي ارتفاعها طبقة واحدة ٢٠ سنتمتراً والمباني التي ارتفاعها
طبقتان تكون الطبقة الأولى ٣٠ سنتمتراً والثانية ٢٠ سنتمتراً والمباني التي
تتباد فوق ارتفاع الطيفتين يجب أن تغوى حيطانها على الوجه الذي تراه
سلطة المباني لازماً .

الجدول رقم (٤)

سمك حيطان المباني التي بنى من الطين أو من طوب غير محروق (لبن)
تكون بالشكل الآتي :

المباني التي يكون ارتفاعها طبقة واحدة ٢٧ سنتمتراً .
المباني التي يكون ارتفاعها طبقتان تكون الطبقة الأولى ٥٠
والثانية ٢٧ سنتمتراً .

(٥٨) لقضايا الجداول ١ و ٢ و ٣ من هذه المادة يجب أن يكون ارتفاع
الطبقة ٢٥ و ٤ أو ٥٪ ذراعاً تقريباً ولقضايا الجداول ٤ من هذه
المادة يجب أن يكون ارتفاع الطبقة ٢٥ و ٣ متر أو ما يقارب ١٪ ذراعاً
مصارياً مأخوذاً قياسه من الأرضية الى الأرضية الى دعائم السقف
وسماكة أية طبقة أعلا أو سماكة الطبقة أو طبقات السفلية يجب أن
تزداد زيادة نسبية .

ورغم ما تقدم إذا كان ارتفاع البناء المكون من طبقة واحدة أو حيطان
الطبقة الثانية من البناء المكون من طيفتين يتجاوز ٣ و ٨٠ متراً وخمسة
أذرع تقريباً يجب زيادة سمكها الى ٢٥ سنتمتراً ويجوز تسمية الحيطان
بهذا السمك الى ارتفاع طبقة كما سبق بيان ذلك .

عل أن سمك الزيادة المذكورة يجوز أن يخصص في أسياخ موزع توزيعاً
نسبياً يكون عرضها في مجموعها متساوياً لربع الحيطان .

(٥٩) أي حائط أو جزء منه لا يتجاوز سمكه ٣٥ سنتيمتراً وكان طوله من خارج الحائط المختلف الاتجاه أو من الحائط المتقاطع أو الفاصل إلى الحائط الثاني أكثر من تسعة أمتار يجب أن يزداد سمكه أو تقويته بدعائم أو ركائز على مسافة تسعة أمتار والحائط الذي يحمل السقف على مسافة أكثر من ٨ أمتار يجب أن يزداد سمكه أو يقوى على $\frac{1}{4}$ متراً كما تقدم ومن خالف ذلك تقوم البلدية بإجرائه وتأخذ المصاريف منه مضاعفة .

(٦٠) إذا فتح أي منفذ أو مدخل في حائط أية طبقة وكان مقدار امتدادها يزيد عن نصف سطح الحائط وكذلك إذا عملت أو تركت فتحات أو مداخل وكان امتدادها حاصلاً من طبقتين فأكثر يجب تقوية الحائط القائم بين تلك الفتحات بركائز وأسانيد كافية أو غير ذلك ويجب في كل حالة ما ذكر إيجاد الأسانيد المذكورة عند الناحية أو الزاوية الموجودة في ملتقى أي شارعين . ملتحصين بهذا البناء أو على بعد تسعين سنتيمتراً منها ومن خالف ذلك تقوم البلدية بإجرائه وتأخذ المصاريف منه مضاعفة .

(٦١) يجوز أن يقل إبعاد الحيطان الداخلية والمتقاطعة التي لا تكون حاملة أخشاب سفوف أرضية في الأبعاد المبينة للحيطان الخارجية بالقدر الذي يوافق عليه سلطة المباني .

(٦٢) عندما يكون أي من الحيطان الداخلية الرئيسية قائماً أو مستنداً على أعمدة حديدية أو كمرات (نفق بسيطة) فيجوز لسلطة المباني أن تطلب تحويط تلك الكمرات والأعمدة بوضع فيها من النار تامة بطبقة من اسمنت أو البياض أو أي مادة أخرى نفي من النار يكون سمكها اثنين سنتيمتراً على الأقل .

(٦٣) أعماد السقف يجب أن يكون لكل واحد منها حتماً كافياً في طرفيه ويكون محكم الوضع حتى يتحمل الثقل تامةً ويوزع على الحائط بواسطة عرق أو كتلة أو خلافاً ويسمى هنا بالمواردات .

أما اعتبار الخشب يجب أن يكون لها من العمق $\frac{1}{4}$ من اتساع الفتحة وتكسى بها فيها من التالف ودودة الأرض وذلك بطلب من سلطة المباني .

(٦٤) يجوز لسلطة المباني أن تطلب جعل جميع الأعمدة الخشبية مصنوعة بشكل راف من أذى النمل الأبيض أو دودة الأرض بما تراه مناسباً وميسوراً لدى الجمهور .

(٦٥) يجوز التصريح بعمل مشارف على طريق أو ممر يكون عرضه لا يقل عن ستة أذرع وارتفاعه لا يقل عن ستة أذرع عن سطح الأرض المر وعندها تكون المشرفة سفلية قائمة على سواعد مثبتة في الحائط المبنى عليها المشرفة يجب أن تكون الأطراف في السفلى من هذه الدعائم على ارتفاع $\frac{1}{4}$ متراً على الأقل فوق سطح المبنى .

(٦٦) يجب أن تكون جميع المشارف من حيز المائة والنسب والتنظيم والاستقامة بصفة تنفي وما قضت له سلطة المبنى بمقتضى النظام .

(٦٧) الاكتشاك والمشارف التي تعمل في البيوت المتلاصقة بعضها مع بعض يجب أن يكون الفاصل بينهما لا يقل عن ثلاثة أذرع وأن حدد بين أصعابها نزاع في ذلك فيجب على كل منهما أن يسعه عن الآخر مساحة ذراع ونصف .

(٦٨) إذا قام أحد بانشاء دار أو أراد البروز بكشك أو مشرفة وصافى بقرية دار قديمة متلاصقة لداره فعليه أن يحافظ على الآخر بموجب المادة (٦٧) على أن يكون بعد المسافة بينهما اعتباراً من فتحة الدار القديمة المتلاصقة لداره .

(٦٩) لا يسوغ التصريح بأحداث روشن في بناء جديد على شارع أو زقاق عام إلا إذا كانت مساحة ذلك الروشن أقل من نصف مساحة الواجهة التي يراد عمله فيها أما مقدار بروز الروشن يختلف باختلاف سعة الشارع الذي يطل عليه وعلى كل فاته يجب أن لا يتجاوز البروز متراً واحداً ولا بد أن يراعى ضرورة وجود فراغ بين هذا الروشن وما تابله من أمامه بما لا يقل عن أربعة أذرع .

(٧٠) إذا سقط كشك أو مشرفة من بناء قديم وكان ارتفاعها عن سطح الأرض أقل من خمسة أذرع فعليه عند تجديدها المحافظة على مقدار الارتفاع المنصوص عليه في المواد - المتقدمة الخاصة بذلك .

(٧١) الخراجات الكائنة على خط الاستقامة يجب أن تكون على المنوال الآتي

- أ - يكون جانب الباب لا يزيد عن ثلاثة فراريط .
- ب - تكون قاعدة العمود وكرسیه الخجري لا يزيد عن أربعة فراريط .
- ج - يكون حاجب الشباك أو حديدته لا يزيد عن أربعة فراريط .
- د - تكون الواجهات الزجاجية للدكاكين والأماكن الخاصة بالشبابيك وما يكون في الدكاكين لأجل التخليق لا يزيد عن ستة فراريط أما ميازيب المطر فتكون بنسبة اتساع الشارع وبحسب مقتضيات الأحوال ويجب في الابنية التي تنشأ حديثاً أن تستبدل الميازيب بأنابيب تصل إلى سطح الأرض .

(٧٢) مصابيح الفاز وما شاكلها التي تعلق على جدران الطرقات يتبقي ان تكون في علو خمسة أذرع ويكون بروزها على الطريق ذراعاً ونصف .
(٧٣) أبواب الدكاكين يراعى فيها ان تكون فتحتها من الداخل ولا مانع من جعل ذلك من الخارج بمفصلات خاصة بحيث لا تزيد مجموع طيات الدرفة عن ستة قرابط من خارج جتبي الدكان .

الفصل السابع

التهوية . الاضاءة . دورة المياه . المداخل

أسلاك الكهرباء

(٧٤) كل غرفة تستعمل للسكنى يجب ان تكون لها نافذة أو نوافذ لا تقل مساحتها عن عشر مساحة الأرضية دون بروزها ويجب ان تكون هذه النوافذ صالحة لمرور الهواء والاضاءة على وجه يتفق والقواعد الصحية مع تنظيم دورة المياه ومجاريها طبق الأوضاع الصحية .

(٧٥) في حالة انشاء أكثر من بناء واحد في حوش يجب تنظيم هذه المباني بالنسبة لبعضها بحيث يكون مرور الاضاءة والهواء في المباني التي تستعمل للسكنى رالياً على وجه تتحقق معه الشروط الصحية .

(٧٦) يجب ان يصح في أماكن الاجتماعات العامة أبواب ومخارج متعددة بقدر الحاجة لا تقل عن اثنين متباعد بعضها عن بعض وان تكون سلالمها الداخلية (ان كانت سلالم) منفصلة بهذه الأبواب والمخارج على ان يكون عرض الباب أو المخرج أو السلم الموصل اليه لا يقل عن مترين لكل عشرين شخصاً يحتمل مرورهم منها .

(٧٧) اذا اشترك شخصان في ملكية أرض ببناء أو في استحقاقها وأراد احدهما انشاء بناء جديد عليها فيجب على كل منهما ان يترك من أرضه مسافة لا تقل عن ذراع ونصف ويكون الانشغال من مجموع مسافة المشترك حقاً مشتركاً للطرفين في تامين ما يلزم لكلا البنائين من اضاءة وهواء .

(٧٨) جميع المواقف والأشرف والممرات الفاز يجب ان تجهز بمداخل أو مواسير خاصة لنقل الدخان وسائر آثار الاشتغال الى خارج البناء ولا يسوغ ان نوضع ماسورة أو مدخنة من هذا القبيل في أي بناء جديد أو موجودة الا اذا كان ارتفاع ماسورة المدخنة يزيد متراً واحداً عن طول بناء مجاور له للبناء الذي به هذه الماسورة ومن خالف ذلك يجازى بجزاء نقدي قدره خمسة عشرة قرشاً أو بسجن مدة يومين مع تكليفه باجراء ذلك .

- (٧٩) جميع أسلاك الكهرباء المثارة من جانب مصنوعات خشبية أو على مقربة منها يجب صيانتها تماما بواسطة علاف من أنابيب خاصة غير نافذة للكهرباء أو بأي وسيلة أخرى تحول بينها وبين الخطر وتقرر ذلك سلطة المباني بمقتضى النظام ومن خالف ذلك يجازى بجزاء نقدي قدره خمسون قرشا أو بالسجن لمدة يومين مع تكليفه بإجراء ذلك .
- (٨٠) لا يجيز هذا الوصف إمرارها أو تطبيقها بأي حال من الأحوال على الأبنية والمساكن القائمة للغير وسنننى من ذلك الدور التي يسد إليها التيار الكهربائي لئلا تارنها مع وجوب ملاحظة الطريقة الفنية .
- (٨١) على صاحب المالك أو من يعوم مقامه أو من كان ذا علاقة بالكهرباء أن يزبل أو يصلح أو يحدد أو يجهز أو يكمل ناقصا في مد ووضع الأسلاك الكهربائية عند أول إعلان يعطى به من قبل سلطة المباني ومن خالف ذلك يجازى بجزاء نقدي قدره خمسون قرشا أو بالسجن لمدة يومين مع تكليفه بإجراء ذلك .
- (٨٢) لا يسوغ إقامة أي بناء للسكن خاصة كان أو عاما بدون أن يؤمن به دورة مياه مستوفاة للشروط الصحية بحيث تصل فصائها إلى أعلا المنزل وينطى بشباك ويكون لكل مرحاض شباك (طاقه) نطل على الشارع لتخلل الهواء وأن يكون كرسبه مجهز بقلاب أو سيفون وأن يكون له منفذ هواء (ماسورة) إلى أعلى المنزل وينطى فوحتها بشباك من السلك وأن تكون مسنطة على المجاري العمومية أو على مستودع خاص منطبق على الطرق الفنية التي تدير بها سلطة المباني .
- (٨٣) يجب أن يصل أرضيه دورة المياه (المراحيض الحمامات المطابخ) بالاسمنت ويصل طبقة من الاسمنت للحوائط الداخلية لدورة المياه بارتفاع لا يقل عن متر واحد .
- (٨٤) لا يجوز في المناطق الحدية حفر أي مرحاض على مسافة تقل عن عشرين مترا من أي بئر أو مجرى مياه للشرب ولا يجوز أن يكون على هذه المراحيض المحفورة أقل من سبعة أمتار (٩/٢) ذراع ولا أن تحفر في أي مكان بحيث أن يسهل فيه حتى يصل إلى ثلاثة أمتار من سطح المياه التي يباطن الأرض ومن خالف ذلك يجازى بجزاء نقدي قدره خمسون قرشا أو بالسجن لمدة يومين مع تكليفه بإجراء ذلك .
- (٨٥) لا يسوغ وضع أي مادة أو جسم غير قابل للتذويان في مجاري المياه بحيث يعوقها عن سيرها في مجراها المعد لها .

(٨٦) يجب أن تصرف جميع المياه المستعملة في دورات المياه إل خارج المسكن بواسطة أنابيب أو مجاري مبطنة بمادة غير قابلة للتشيع عمل لها مستودعات (مباردة) حسبما تقتدير به سلطة المائي ومن خالف ذلك يجازى بجزاء نقدي قدره خمسون قرشاً أو بالسجن لمدة يومين مع تكليفه بإجراء ذلك -

(٨٧) يجب أن يكون وصل الأنابيب وربطها ببعضها محكم الصنع كما يجب أن يكون ذلك البناء من الأنابيب الموجودة خارج العائط الخارجي بشكل يسمح بمرور الهواء منه إذا لزم ذلك ويجوز الاستعاضة عن ذلك الجزء الخارجي من الأنابيب بغشاء مكشوفة من البناء منحدرة انحدار كافاً ومبطنة بمادة غير قابلة للتفاد والتشيع -

(٨٨) على سلطة المائي تكليف صاحب الملك أو من يقوم مقامه بإصلاح كل ما يراه من حثل في مجاري المياه بخل بالشروط الصحية العمرانية وأن تتخذ كل وسيلة في تصريف المياه المستعملة وتجهيف المستنقع منها على أنة حالة من الأحوال ومن خالف ذلك يجازى بجزاء نقدي قدره خمسة وعشرون قرشاً أو بالسجن مدة يوم واحد مع تكليفه بإجراء ذلك -

(٨٩) لا يسوغ وضع مواسير مياه الشرب ملاصقة لأنابيب المياه المستعملة (٩٠) تكون حفرة التطهير بحجم كاف وشهد بطريقة ترضيها سلطة المائي ولا يجوز عمل حفرة تطهير يفرغ بئر يستخرج منه ماء -

(٩١) يجب أن يعد مأوى مناسب لتصريف مياه الأمطار ومياه التسييل وكل فائض منه للمنازل والحيثان بقدر ما تشير به سلطة المائي والصحة من الجهة الفنية والصحة -

(٩٢) يشهد في تصريف الماء من الأسطحة وضع الميازيب العالية بمواسير ويوصل المياه إلى قاع البناء بمسافة ربع ذراع على الأكثر وذلك فيما ينشأ في المباني الحديثة في منطقة السكن والأهالي على أنه من المسكن بطريقه في المباني القديمة تدريجياً -

الفصل الثامن

أيجاد مناطق للسكن وشروط البناء عليها

(٩٣) إذا أريد إنشاء مناطق جديدة للسكن في أرض خالية فضاء فعلى سلطة المائي أن تقوم قبل كل شيء بتخطيطها وعمل خارطة بها وتقسيمها إلى قطع مناسبة ولا يجوز البناء تارة في هذه المناطق قبل التخطيط -

(٩٤) إذا كانت الأرض المراد تخطيطها لانقاذها مساكن هي للمالكة فيجب أن يشترك في تخطيطها وتقسيمها مندوب من قبل المالكة وأن كانت من الأملاك الأهلية فيجب أن يشترك في ذلك مندوبون من ذوى العلاقة .

(٩٥) على الشخص الذي خصص له أرض في هذه المنطقة أن يقيم عليها المباني طبق إشارة سلطة المباني في ذلك مقتضى المواد المخصصة من هذا النظام .

(٩٦) تقام المباني في المواضع التي يحددها سلطة المباني على القطعة وإذا تعددت المباني فيجب أن يراعى في إنشائها طريقة تأمين الإضاءة والهواء الكافيين لها .

(٩٧) كل حجرة معدة لسكن الإنسان يجب أن لا يقل مساحتها الأرضية عن تسعة أمتار أي (١٦) ذراعاً ولا يقل الفراغ فيها عن ٢٠ متراً مكعباً أي ٤٨ ذراعاً .

(٩٨) كل حجرة معدة لسكن الإنسان مبنية من طين أو من مادة أخرى منها يجب أن لا تقل مساحة التوافد والمتاور عن $\frac{1}{10}$ من مساحة أرضها .

الفصل التاسع

في التدابير الممكنة لمنع الحريق والفيضان

(٩٩) نحدد الأمانة أو البلديات كمية الأخشاب التي يجوز حزمها داخل منطقة البلدة أو في جزء منها على شرط أن تكون بالقرب من هذه المخازن أجهزة لمكافحة النيران حين وقوعها يحددها البلدية .

(١٠٠) يجوز استعمال كمية من البنزول أو البنزين وما عائل ذلك من المواد المشتعلة مما لا غنى عن استهلاكه يومياً في داخل البلدة والبلدية بتعدد التدابير المستعملة إذا اقتضى الزوم ذلك .

(١٠١) لا يسوغ حرق شيء من المواد الملتصقة والقابلة للاشتعال في منطقة البلدة بحال من الأحوال ويشمل هذا المنع حرق الشقاقف والحشيش والبارود والمفرقات بأنواعها بداخل البلدة ضمن العمران على أنه يسوغ في حالة مخصوصة الترخيص لخزن الضروري منها في أماكن متباعدة عن المساكن متى كانت مجازنها مبنية على الطراز الحديث الذي لا يتقن معه دوام الحريق وامداد لهيبه الى غيره من المباني وهذا لا يتعارض مع أحكام نظام البنزول ونظام الأسلحة والذخائر والمفرقات أو أي نظام يصدره الحكومة من ذا القبيل .

(١٠٢) كافة المباني الخصوصية وكل بناء تجاري أو مصل صناعي وغير ذلك يجب ان يكون فيه مخرج كاف لاخراج كل من فيه خلال خمسة دقائق عند حصول أي حريق وإذا كان في البناء أكثر من دور واحد مسكون فيجب ان يكون هناك مخرجان يلاحظ تأميتها في بداية الإنشاء تحت نظر سلطة المباني .

(١٠٣) لإقامة والبلديات منع استعمال النيران في أية منطقة سوق الا في المطابخ وفي أي محل أو محلات أخرى معدة لذلك في داخل منطقة البلدة .

(١٠٤) المطابخ والمغاسي والأفران ودكاكين الحدادين والرواسة يجب ان يكون بناؤها من الحجر وسقفها من الحديد كما يجب ان تكون أبوابها ونوافذها مصفحة بالنوبيا (زنك) ويحظر استعمال رفوف دواليب خشبية فيها قربة من موافد النيران .

(١٠٥) لا سمح احدات صناديق خشبية أو نكية بداخل منطقة العمران ولا مانع من بنائها في خارج العمران بنظر سلطة المباني .

(١٠٦) كل شخص وجد ليدبر حركة الاطفاء وقت الحريق سواء كان موظفاً فنياً أو صاحب شرطة أو اسعاف أو جلوازا تابعاً للبلدية مكلف بما يأتي :

- أ - اشعار دوائر البلديات والاسعاف والشرطة بالحادث ومحل وقوعه وبدعوهم الى الواجب بأسرع واسطة ممكنة .
- ب - ابعاد أي شخص يتعرض أو يقيق سير حركة الاطفاء .
- ج - افعال أي طريق أو ممر ذو اتصال بسوق الحريق .
- د - هدم أي بناء يهدد ما يمنع انتشار النار .
- هـ - الدخول الى أي مكان نفسي المصلحة باستعماله للمضخات أو ما مائلها من الأجهزة المختصة بالاطفاء قصد تسليطها على النار أو تقريبها منه أو لأخذ ماء من مجرى أو فنتاس أو وعاء أو بشر أو صهريج أو أي منبع من منابع الماء سواء كان ذلك خاصاً أو عاماً .

و - افعال المراسير الرئيسية والفرعية لتوفير حفظ القوى في جلب الماء واتخاذ أية وسائل غير ذلك تمنع على القيام بالواجب .

(١٠٧) اذا انفقت أية أموال من الحريق بعمل رجال المطافي أو غيرهم فعل الجهات ذات العلاقة مكافأتهما (بنسبة تلك الأموال التي انفقت وفي حالة عدم الاتفاق على تلك المكافأة فيجب ان تحددها هيئة مختلطة) من البلدية والشرطة وقاضي المستعجلة .

(١٠٨) في حالة الخطر على حياة الإنسان أو الصحة أو المال وتعرضه إلى الحريق أو الفيضان أو الأمطار الغزيرة وما مائل ذلك من أي حادث مفاجيء آخر سواء كان ذلك بطريق مباشر أو غير مباشر فعمل المحلات والبلديات وموظفيها ورجال الشرطة والإسعاف أو أي موظف إداري أو فضائي أن يستجيب على الفور كل من كان حاضرا أمامه وبحوله أو بالقرب من محل الحادث من الأشخاص وعليه أيضا طلب مساعدة أية دائرة رسمية أو خيرية ذات علاقة بالموضوع وكل موظف رسمي له علاقة بهذه المواضع يتفاحس عن أداء الواجب في هذا السبيل ونبت عليه ذلك بتخصم عليه لأول مرة نصف راتبه وفي المرة الثانية بضاعف ول الثالثة بطرد من الوظيفة .

الفصل العاشر

في الاحتياطات الصحية

(١٠٩) يجب على سلطة المباني والصحة أن يمتنا ضمن صلاحيتها لكل بناء إنشاء معد للسكن ضمن طريقة مؤمن لذلك البناء حاجته من الاضاءة والهواء وذلك في حالة افعال صاحب البناء ذلك في الخارطة المقدمة .

(١١٠) على الأمانة أو البلديات بالاستشارة مع السلطة الصحية تحديد مقادير ما يستوعبه أي بناء .

(١١١) على كل ساكن بناء أو مالك أرض بمنطقة البلدة أن يحافظ على النظافة وأن يراعي قواعد الصحة فيها وفيما حول تلك الأرض والمباني من أحواش وغيرها مما هو عائد ملكيته اليه أو الانسحاق به اما الشوارع والأزقة والساحات والميادين فعمل البلدية القيام بنفس ذلك حسب نظامها القائم .

(١١٢) لا يجوز لأي شخص أن يمدف بأفدر أو غير ذلك من نفايات دارة أو أن يضع في أي زقاق أو سوق أو شارع أو ساحة عامة أو ميدان عام أو حديقة أو فسحة أو مجرى ماء حسي ولو في أرض يملكها ضمن منطقة البلدة أية أقدار أو فضلات أو سوائل منته أو عظام بالية الا في المواضع التي أعدها لها بلدية تلك المنطقة ضمن صلاحيتها ومن خالف ذلك يجازي بغرامة تعدة قدرها خمسون قرشاً أو يسجن يومين .

(١١٣) على الأمانة أو البلديات نقل جيف الحيوانات والأقدار إلى أماكن مخصوصة تعدها لحرقها في خارج العمران بأسرع وقت ممكن .

(١١٤) إذا ساءت الحالة الصحية من جراء طغيان مراحض أو مستنقع أو صهريج أو أنابيب التطهير وكان ذلك بسبب المستأجر يكلف بالتنظيف والتطهير اللازمين وإن لم يكن بسبب المستأجر يكلف المالك بكل ذلك وعلى سلطة المياني أن تحدد الموعد الذي يجب إجراء ذلك فيه ومن خالف ذلك معوم البلدية بإجرائه وأخذ القيمة منه مضاعفة .

(١١٥) للسلطة الصحية أن تطلب إلى البلديات منع استعمال أي مورد ماء إن عاماً أو خاصاً تحقق ضرره بالصحة العامة وعلى البلدية حجز هذا المورد وعدم السماح بالأخذ منه مطلقاً مادام الضرر قائماً ومن سجرأ على السقيا منه يجازى بجزاء نقدي قدره خمسون قرشاً .

(١١٦) لا يسوع لأي شخص أن يحفر بئراً لاستعماله الخاص أو لعمل خيري إلا بتصريح من سلطة المياني مع ملاحظة الطريقة الفنية التي يجب أن يسار عليها في طوى البئر وتطويقها مع ما يستدعيه الإرضاع الفنية من شروط تجعل فوهة البئر مصونة وحرمة غير مستنقع ومن خالف ذلك يجازى بجزاء نقدي قدره خمسون قرشاً أو بالسجن مدة يومين مع تطبيق النظام في إعادة البناء .

(١١٧) يجب على سلطة المياني والصحة أن تعلن صاحب الملك كتابياً بتطهير بئر بئر تحقق أن ماء مضر بالصحة ضمن مدة محددة في الإعلان وعدم استعمالها إلى أن يزال الضرر وروم المستنقعات وبعد مضي المدة يقوم البلدية بإجراء ذلك مع الرجوع بالمصاريف على صاحب الملك أو من يقوم مقامه وإذا كانت البئر مبرمجها مؤسسة خيرية أو وقعت فتقوم تلك بذلك والا فعلى البلدية بعد مضي المدة المذكورة أن يقوم بما يلزم من صندوقها باسم الصحة العامة .

(١١٨) على السلطة الصحية مراقبة الصهاريج والحمائم العامة بما في ذلك البرك ضمن صلاحيتها بحيث يجعلها دائماً مصونة من أي ضرر يخل أو يهدد الصحة العامة كما يجب على سلطة المياني عدم التصريح بإنشاء بناء جديد من هذا النوع مالم تتوفر في أوصاعه الشروط الصحية والفنية .

(١١٩) على سكان الأبنية في منطقة البلدة أن يتخذوا كل ما يطلب إليهم القيام به من احتياطات صحية ووسائل حنية لمنع تعفن البعوض وأن لا يتركوا في أراضيهم العائنة لهم مياهاً متجمعة أو بركاً أو جداول يترك الماء فيها دون تغييره كل يوم مرة على الأقل مع مراعاة النظام الخاص بذلك .

(١٢٠) على السلطة الصحية مراقبة الآبار • وجميع المجاري والسيول فنيا
وصحيا لمنع تفشي البعوض (التاموس) فيها وخطار ذوبها بما يجب •

الفصل الحادي عشر

في تذكرة الرخصة

(١٢١) يحق لكل رافع في احدات بناء أو ترميم محل بعد اخذ الرخصة
ودفع الرسم المقرر ان يجري ذلك بنفس الرخصة التي اعطيت له
وفقا لمواد هذا النظام •

(١٢٢) المخالف الذي يرفض عليه عرامة مالية بتدري شدة حصة ايام لدفع
الغرامة •

(١٢٣) كل عقوبة فرضت فيها الغرامة التالية أو السجن لا يلجا الى السجن
الا اذا لم يدفع الغرامة التالية بعد انتهاء الانذار •

(١٢٤) على امانة العاصمة والبلديات وسلطة المياني تطبيق احكام هذا النظام
وعلى هذه الجهات تلقى مسؤولية كل مصدر أو براج يقعان في انفاذه •

(١٢٥) كل شخص استحصل على رخصة البناء الموضح احكامها في مواد
هذا النظام في الفصل الرابع منه لا يمكن توقيفه من الاستمرار في
البناء المرخص له الا بقرار قضائي من المحكمة الشرعية في
قضايا التملك •

(١٢٦) يسمح للمدعي ان تنظر في الخلاف أو النزاع الذي يقع بين شخص
ورخص له وبين شخص آخر طلب توقيفه عن البناء فيما اذا كان
الخلاف اداريا ولها ان يرفع به المرخص له موقفا الى ان يجري
التحقيق في الأوصاف التي حصل فيها الخلاف والنزاع فان أسفر
التحقيق عن ان الخلاف اداري فيجري فصله من قبل سلطة المياني
بمقتضى المواد المخصوصة من هذا النظام وحق الاعتراض محفوظ
للطرفين المتنازعين لدى المجلس البلدي ويكون قراره في الموضوع
نهائيا وبات •

(١٢٧) يجب أن لا يتجاوز مدة التوقيف الوقت بمقتضى المادة السابقة أكثر
من خمسة عشر يوما وفي حالة تجاوز التحقيق المدة التواء عنها
يطبق في موضوع النزاع المذكور مقتضيات المادة ١٢٥ من هذا النظام •

(١٢٨) كل بناء يقدم على انشائه أو ترميمه قبل استحصل الرخصة الرسمية
من قبل البلدية ودفع الرسوم المقررة عليه تنحصر مسؤولية ذلك
فيما يأتي :

١ - صاحب الملك يجازى في حالة ما اذا أقدم على البناء بدون رخصة بمضاعفة الرسم لأول مرة ومضاعف العقوبة عند التكرار .

ب - يستترك البناء في العقوبة فيما اذا كان صاحب الملك أخذ الرخصة على أصولها ولكن البناء تجاوز حد الرخصة فيجازى كل من البناء وصاحب الملك بغرامة نقدية لا تقل عن خمسين ريالاً أو بالسجن مدة يومين ولصاحب الملك الرجوع فيما نصيبه من هذه الغرامة على المتسبب .

(١٣٩) كل مخالفة لأي مادة من هذا النظام لم يحدد النظام عقوبة خاصة بها تقوم هيئة الأمانة في العاصمة والبلديات في الملحقات بتحديد الجزء اللازم وستصدر أمراً من مقام النيابة في العاصمة والحكام الإداريين في الملحقات .

(١٤٠) جميع العقوبات المحددة في هذه النظام لا تنفذ الا بعد اتخاذ قرار من هيئة الأمانة في العاصمة والبلديات في الملحقات .

الفصل الثاني عشر

في رسوم الانشاء والترحيم

(١٤١) يؤخذ في بناء الطبقة الواحدة على كل ذراع معماري مساحتها الأرضية نصف فرش سعودي ومنى زاد البناء عن طبقة واحدة مطلقاً يؤخذ فيما فوق الطبقة بنسبة درع الأرض التي يقوم عليها البناء فرش سعودي على كل ذراع معماري .

(١٤٢) يؤخذ في بناء الدكاكين والأفران والمغاهي والطواحين على كل ذراع معماري مربع فريشان سعودي بنسبة درع الأرض التي يقوم عليها البناء .

(١٤٣) اذا أريد انشاء بناء في علو الدكاكين والأفران والمغاهي والطواحين فيعتبر سطح الدكاكين كسطح الأرض ويؤخذ عليه رسم بنسبة ما هو منصوص في المادة السابعة ١٤١ .

(١٤٤) اذا حدم حدار وأريد اعادته في الدكاكين أو المغاهي أو الأفران أو الطواحين يؤخذ على كل ذراع مربع من مساحته الأرضية من نصف فرش سعودي الى فريشين بالنسبة لأهمية موضع القطعة على ان لا يسمو في الحد الأقصى من هذا الرسم الا ما كان في المواقع الرئيسية المهمة .

(١٤٥) رسوم الرواشين والمشارف والقهاريج والحمامات المفصلة القائمة على حديها يتبع فيها القاعدة الآتية :

أ - إذا كان التروشن الذي يصنع في أي طبقة من الدار لم يتجاوز طول واجهته ذراعاً واحداً يستثنى من الرسم وإذا زاد على ذلك يؤخذ على كل ذراع عشرون قرشاً سعوديًّا .

ب - المشارف يؤخذ على كل ذراع منها عشرون قرشاً سعوديًّا .
ج - الحمامات والصهاريج يؤخذ على كل ذراع مربع من كامل مساحتها الأرضية خمسة قروش سعودي .

(١٣٦) يؤخذ قرشان سعوديَّان على كل ذراع مربع من كامل مساحتها الأرضية لسطح الدكاكين والمغاهي والأفران والطواحين والحمامات والمقازن والمصانع التي يرغب في استعمالها بشرط أن يقام على سطح كل منها الشمار (الطنف) الكافي .

(١٣٧) يؤخذ قرش سعودي على كل ذراع مصاري من مجموع مساحة البرك المراد انشاؤها داخل الدور أو في خارجها وكذلك المجاري المائية التي تكون في خارج حدود البناء .

(١٣٨) يؤخذ قرش سعودي على كل ذراع على الحيطان التي مبنى لتحديد الأحوشة والخرابات وكذلك الحيطان التي تطلب سلطة المباني الخاضعة لتحديد قطعة أرض في داخل منطقة البلدة ويشأ يراد بماؤها على أن يكون الذراع طولي لا بحساب التريبع .

(١٣٩) يؤخذ على كل ذراع كامل المساحة الأرضية لا بنسبة المعامل كمعمل النلج ومعمل الطحين وخلافهما عشرة قروش سعودي .

(١٤٠) يؤخذ على كل ذراع مربع من كامل المساحة الأرضية للصنادق التنكية والخشبية التي تنشأ حديثاً نصف قرش سعودي ويؤخذ أيضاً على كل ذراع من مجموع طول الحيطان التنكية نصف قرش سعودي ويؤخذ ترفيع على كل ذراع مربع من الدكاكين والمغاهي التنكية قرشاً واحداً سعودي .

(١٤١) يؤخذ على كل موقد (أو جاك) يشأ أو مراحل أطعمة مبنى وكذلك الموائد على اختلاف أنواعها عشرون قرشاً سعوديًّا ويؤخذ على كل ذراع من كامل المساحة الأرضية لمصانع الأجور (الطوب) والنورة والفخار ثلاثة قروش سعودي .

(١٤٢) يؤخذ على كل صندوق بارزة تنشأ على مرتفع الحوائيت خمسة عشر قرشاً سعودي .

(١٤٣) يؤخذ على كل بئر مملوكة تنشأ أي تحفر لمصلحة خاصة لا خيرية خمسون قرشاً سعودي .

رسم الترميمات

- (١٤٤) يكون الرسم في الترميم على الذراع الطولي بالصيغة الآتية :
- أ - من ذراع واحد الى ٤٩ ذراعاً يؤخذ عشرة فروع سعودي .
 - ب - من ٥٠ ذراعاً الى ٩٩ ذراعاً يؤخذ خمسة عشر قرشاً سعودي .
 - ج - من ١٠٠ ذراع الى ما فوق يؤخذ ثلاثون قرشاً سعودي .
- (١٤٥) يكون رسم ترميم الدكاكين والمقاهي والأفران والطواحين والحصانات والمخازن والمصانع بالصيغة الآتية .
- من ذراع واحد الى تسعة وعشرين ذراعاً يؤخذ ١٥ قرشاً سعودي
ومن ثلاثين ذراعاً الى ما فوق يؤخذ ثلاثون قرشاً سعودي .
- (١٤٦) يؤخذ على ترميم موقد أو مراحيل طعام أو مصنع خمسة عشر قرشاً سعودي .
- (١٤٧) يؤخذ الرسم على ترميم عمل الرفوف والدواليب التي تصل في الدكاكين بحسب الذراع المنصوص عليه في المادة .
- (١٤٨) يؤخذ الرسم على ترميم الصنادق البارزة في سطح الحوانيت حسب الذراع .
- (١٤٩) يؤخذ على ترميم المساكن الحشبية والتنكية بالصيغة الآتية :
- أ - من ذراع واحد الى احدى عشر ذراعاً يؤخذ خمسة عشر قرشاً سعودي .
 - ب - من ذراع واحد الى احدى عشر ذراعاً يؤخذ ثلاثون قرشاً سعودي .
- (١٥٠) يؤخذ على ترميم المخازن من ذراع واحد الى تسعة وأربعين ذراعاً عشرة فروع سعودي ومن خمسين ذراعاً الى تسعة وتسعين ذراعاً خمسة عشر قرشاً سعودي ومن مائة الى ما فوق ثلاثون قرشاً سعودي .
- (١٥١) يؤخذ على ترميم الآبار المملوكة أي التي كان حفرها لمنفعة شخصية لا خيرية عشرة فروع سعودي .

الفصل الثالث عشر

في رسم الكشغيات

- (١٥٢) يتبع في استئصال رسم الكشغيات القاعدة الآتية :
- أ - يؤخذ على الكشوف المخصصة بتقديم المصروفات التصيرية من ١٠ فروع الى ٥٠ قرشاً .
 - ب - يؤخذ على الكشوف الخاصة بالانشاءات من ٢٠ قرشاً الى ٥٠ قرشاً .

ج - يؤخذ على الكشوف المتعلقة بالاستحقاقات من ١٠ الى ٥٠ قرشاً سعودياً .

الفصل الرابع عشر

أحكام عامة

(١٥٣) كل عمل يعقد بعد ان يهتم كلياً ويراد اعادته كما كان يؤخذ عليه رسم انشاء .

(١٥٤) اذا هدم جدار في احد جوانب الدار الخارجية هدماً كلياً وأريد ارجاع بنائه كما كان يؤخذ عليه رسم انشاء نصف قرش سعودي على كل ذراع مسطح أي يضرب الطول في الارتفاع .

(١٥٥) ان كل ما يعمل في داخل أو خارج دار أو حانوت أو ماشاكلهما من اصلاح كلفظ البعاج وترميم القصب واصلاح النوافذ والدرج والسقوف والمراحيض ومجاري المياه وما أشبه ذلك مع بقاء صين الوضعية للبناء يعتبر في زمرة المرمات .

(١٥٦) يعمل برخصة الانشاء الى حين اتمام البناء ضمن الرخصة كما اشير الى ذلك في المادة ٣٣ .

(١٥٧) يعمل برخصة الترميمات لمدة ستة أشهر اعتباراً من تاريخ صدورها من البلدية .

الفصل الخامس عشر

الاماكن المعفاة من الرسوم

(١٥٨) الأماكن المعفاة من الرسوم هي :

- ١ - المراكز الحكومية .
 - ب - المساجد والأربطة وما الى ذلك من الأوقاف الخيرية .
 - ج - المدارس العلمية الحكومية والأهلية والآبار الخيرية .
 - د - الأماكن والمباني الخاصة بعمى زبيدة والزرقاء وما شاكلهما من المؤسسات الخيرية .
 - هـ - المستشفيات الخيرية وكل مشروع يقصد منه المبرة الخيرية .
- (١٥٩) يسرى مفعول هذا النظام من تاريخ تصديقه ونشره .
- (١٦٠) على أمانة العاصمة والبلديات تطبيق احكام هذا النظام .

ما صدر بشأن النظام

ان مجلس الوزراء

بعد الاطلاع على المخطاب المرفوع من سمو وزير الداخلية برقم ١٧٥٤ في ١٠ / ٤ / ١٣٨٨ هـ الصادر من ديوان رئاسة مجلس الوزراء برقم ٨٢٢٧ في ١٠ / ٤ / ١٣٨٨ هـ، المضمن ان المادة (٢١) من نظام الطرق والساني اجازت احالة الساني والاراضي الكبيرة المسوكة الى قطع قابلة للبيع وذلك بعد تضم الارر تضميا فيها، الا ان النظام لم يترجم لمراد حل عملية التضمين وكيفية اجراءه ولم يتطرق لما يمكن اعتباره من الضرر للشوارع والطرق . . ولكن المرفع يستعرض الملكية على اقتطاع نسبة تتراوح بين ٢٥ و ٣٣ في المزارع ومزارع من ذلك يحوس المالك حصة .

وميث ان معة الشوارع الواردة في المادة (٢٣) من نظام الطرق لا تنطبق مع نمو وتطور مدن الملكة في الوقت الحاضر . . ولأن ملكية تخطيط المدن تعاني مشاكل عديدة بسبب عدم وجود من ينظم ذلك الأمر الذي ينعكس حركتها . ولأن الموضوع له علاقة بجميع المواطنين وتطبيقه يتواءم بأمر ضروري يحسن تطور الملكة في مجال تخطيط المدن .

لذا أن الوزارة تقترح تعديل المادةين (٢١ و ٢٣) من نظام الطرق والساني .

بعد الاطلاع على توصية اللجنة الوزارية المشتركة رقم ١ في ٢٢ / ٦ / ١٣٨٨ هـ .

بمسير مائلي

تتبع المواضع الآتية في تنفيذ المادةين (٢١ و ٢٣) من نظام الساني .

أولا المادة " ٢١ "

أ) يجوز تحويل الاراضي الفناء والمفروسة او المنيعة الى قطع خريزة قابلة للبناء عليها وذلك بتضمينها فيها وفي احكام الفقرات الآتية يجوز بيع جزء خريز او اجزاء خريزين الاراضي المذكورة الآحاد اجراء " التضمين المشار اليه .

ب) على مالك الارر الراغب في اجراء " التضمين للارر للمرفع المشار اليه آنفا ان يقدم طلبا لذلك الى البلدية التي تقع في ضمن اختصاصها الارر حفوضا بتسريع مخطط التضمين وتنم برامجه معة شروع المخطط من قبل مكتب تخطيط المدن او اي جهة اخرى مختصة بمثلها ووزير الداخلية، ولا يعتبر المخطط نافذا الا بعد مراجعته من الجهة المذكورة واعطاءه من وزير الداخلية .

ج) يجب ان يكون مخطط التضمين متوافقا ومتناسقا مع المخطط التطبيقي العام للبلدة واحكام نظام الطرق والساني . واذا كانت الارر تقع خارج المخطط التطبيقي للبلدة . فتشيد به وتنسق معه ما يمكن . ونسرى على الارر المخططة انظم البلدية معة .

- ١- يراعى في مخطط التقسيم أن تكون الشوارع والطرق متناصفة مع الشوارع والطرق المجاورة وتظل في امتدادها مع أحكام المادة (٢٢) من نظام الطرق والبنية التحتية.
- ٢- لا يجوز مالك الأرض ما يخصه لخدمة أرضه الخاصة للتقسيم ما يقطع منها عند التقسيم للشوارع والطرق والمدى والمخارج العامة إذا لم يتجاوز ما يخصه لها (٢٢) من كامل مساحة الأرض المقسمة ويخصص ما زاد من هذه النسبة أو ما زاد من ما يقطعها الشخص لخدمة الأرض يتم التمهيد من البلدية المختصة بالسعر التقديرى للمتر المربع من الأرض قبل تقسيمها.
- ٣- يجوز للمالك ما يخصه من أرضه عند تقسيمها للمساجد وأماكن الدولة كالمدارس والمستشفيات والأشغال العامة ومخازن الشرطة وذلك بالسعر التقديرى للمتر المربع من الأرض قبل تقسيمها وبعد دفع الجبهة الإدارية قيمة التمهيد من الأرض المحقة لا تقاسمها.
- ٤- لا يجوز للمحاكم الشرعية ولا لكتاب العدل توثيق نقل ملكية قطعة خضراء من الأرض الخاصة لأحكام هذه المادة إلا بموجب مخطط معتمد وفق الأحكام السابقة يبين موقع القطعة وعدد ودورها ومساحتها.
- ٥- تعدل بقرار من وزير الداخلية الأجراءات التنفيذية لكافة مراحل عملية التقسيم.
- ٦- يكون لنائب وزير الداخلية ومن يوصيه وزير الداخلية أو نائبه الصلاحيات الطرورية فيما يتعلق بقرارات الداخلية.
- ٧- يجوز بقرار من وزير الداخلية استثناء منطقة أو مناطق معينة من تطبيق أحكام هذه المادة أو بعضها.
- ثانياً المادة ٢٣

- ١- تسمى الشوارع الحالية في المدن على وضعها الراهن باسم تقضي البلدية تسميتها أو تقيم لها جديداً أو تنفيذ التصميم المقدم في المخطط التطويرى للبلدة يجب أن لا تقل الشوارع التي تفتح أو تصمم حديثاً عن -

- (١٥) متراً للشوارع الفرعية .
- (١٦) متراً للشوارع الثانوية في المدن الكبيرة .
- (١٧) أمتار للشوارع الثانوية في المدن الصغيرة .
- (١٨) أمتار للطرق الفرعية والأزقة في المدن الكبيرة .
- (١٩) أمتار للطرق الفرعية والأزقة في المدن الصغيرة .
- وتخصص الطرق الفرعية والأزقة حارات للمشاة .
- ٢- يراعى في تحديد اتساع الشوارع والطرق الوضع المحلي لتلك بلدة وولائها وتطورها وكثافتة السكان وحركة المرور فيها وكل اختصاصات التخطيط والتقسيم .

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

المجلة العربية للعلوم
والفنون

الانسان في القصور والحدائق

التاريخ

التواضع

ويعبر الى اقليمه هو مرجع مع مختلف في تحديد اتساع الشوارع والطرق وله ان يفرض
الاختصاص لمن يراه يفرض عقوبات على مخالفيه

— — — — —

J. J. L.

الناخب الثاني لرئيس مجلس الوزراء

25

ان مجلس الوزراء،

بعد الاطلاع على الخطاب الوفوق من سمو وزير الداخلية برقم ١٢٨١/٢/ق وتاريخ ١١/٢/١٤١١ هـ،
الوارد من ديوان رئاسة مجلس الوزراء برقم ٨٠٩٠/٢/ر وتاريخ ١١/٢/١٤١١ هـ، المتضمن ان المادة (١١)
من الاحكام الخاصة بنزع الملكية للمنفعة العامة الواردة في نظام الطرق والبناني تعتمد على انه اذا -
اقتضت الصلحة توسيع طريق من الطرقات القائمة فعلى البلدية تقدير المساحة الواجب اخذها وللمدة
القيمة التي تدفع مقابلها يوما لمالك الملك وقضت المادة (١٢) بأن الامر الذي تؤخذ به مقتضى
المادة (١١) اذا زاد ما أخذ منها من ذراع واحد فيقدر قيمة ما زاد عن الذراع وتدفع لمالك الارض من
قبل البلدية فوراً . وعندما تقوم البلديات بفتح الشوارع الجديدة وتستقطع من الارض المنزوعة للاستهلاك
العام ذراعا معياريا سجانا تواجه باعتراضات من بعض المالكين بحجة ان هذا الاستقطاع المجاني
مقتصر على حالة توسعة طريق صيغة قائمة . وان احكام المادة (١٢) لا تنطبق على حالة فتح شارع جديد
وحيث ان حالة فتح شارع جديد مماثل في المركز النظامي توسعة شارع قديم وأنه أكثر طه شيوعاً في
الوقت الحاضر ، لذا انه يلغى على حائز البلديات اصحاباً تفوق توسعة الشوارع القائمة . .

لذا يرجو سموه الموافقة على اصدار قرار يتضمن تفسير الاحكام الخاصة بنزع الملكية للمنفعة العامة،
الواردة في نظام الطرق والبناني بحيث يشمل اقتطاع الذراع المعصاري سجانا في جميع حالات توسعة
الطرقات والشوارع القائمة وفتح الشوارع الجديدة او فتح الطرقات غير النافذة .

بعد الاطلاع على توصية لجنة الانظمة رقم ١٠ وتاريخ ١١/١/١٤١٢ هـ، المتضمنة انه بدراسة الموضوع
من قبل شعبة المستشارين اتخذت فيه مذكرتها رقم ١٢٢ وتاريخ ١١/٥/١٤١١ هـ، انه يتلخ من البادئين
(١١) ان النظام حين قصص بهذا الاستقطاع استند الى سببين :-

١) في الامم الاغلب ان الارض الواقعة على طريق سا بعد توسعته ترتفع قيمتها من حيث التأجير
او البيع .

٢) مشاركة المواطنين مع الدولة في تحمل اعباء المنفعة العامة . .

فاستفادة البالك انما مقترضة وهدم استفادته ليس الاحتمال ضعيف ومن الجدير ذكره انه في عدد من
الانظار في تلك هذه الحالة يقدر التعميم المستحق لمالك الارض المنزوع قسم منها للاستهلاك العام
حسب موقعها الجديد وفي انظار اخرى يقرر رسم اوضعية على الارض المستفيدة من التوسعة
لكل ذلك تعتقد الشعبة ان العلة في حسم هذا الذراع المجاني والمستندة على السببين المشار اليهما
تتوافر في حالة فتح شارع جديد وحيث ان القياس احد طرق تفسير النظام وهو استباط حكم غير
منصوص عليه من حكم منصوص عليه لجامع العلة بينهما فان الشبهة ترى ان حالة فتح شارع جديد
تشابه حالة توسيع طريق صيغة القائمة في المادة (١١) وتخضع لحسم الذراع الواحد المنصوص عليه في

